RESIDENCIAL GALA

Costa Blanca Sur / Orihuela Costa
(Alicante)

BAU- UND QUALITÄTSBESCHREIBUNG

FUNDAMENT

Das Fundament der Gebäude wird mittels verstrebter Flach- und Tiefgründungen ausgeführt, mit belüfteter Installationskammer als Isolierung zwischen Wohnungen und Boden. Das Fundament und der Rohbau werden durch eine zugelassene Technische Überwachungsstelle (OCT) gewährleistet und werden die Vorgaben der geotechnischen Untersuchung und die geltenden Rohbauvorschriften erfüllen.

TRAGWERK

Rohbau mit Pfeilern aus Stahlbeton; Metallpfeiler in den Zugangsgängen zu den Wohnungen. Rippendecken zwischen den Etagen. Massivplatten an den Treppen. Für jeden Block ist die Verlegung von unabhängigen Erdungskabeln vorgesehen.

BEDACHUNG

Sonnenterrassen mit begehbarem Flachdach mit Gefällebildung, Abdichtung mit Bitumenschicht, Wärmedämmung mit Platten aus extrudiertem Polystyrol und rutschfester Steinzeugbelag für Außenbereiche. Die übrigen, zur technischen Nutzung bestimmten Dächer mit Gefällebildung, Abdichtung mit Bitumenschicht, Wärmedämmung mit Platten aus extrudiertem Polystyrol und Kiesbelag.

FASSADE

Die Fassade hat neuartige Elemente in Bezug auf die Konfiguration der Blöcke, Tragkörper mit unterschiedlichen Volumina, mit Glaselementen versehene Terrassen. Es werden spezielle Fassadenelemente hinzugefügt, z. B. externe Porticos auf den Terrassen, die aus lackierten Beton bestehen können, kombiniert mit einer weißen Zementputzbeschichtung, die mit einer für den Außenbereich geeigneten Kunststofffarbe versehen ist. Die Ocker- und / oder Brauntöne dominieren in der Fassadenkomposition im Gegensatz zum Weiß der markierten Volumen.
Die Fassade besteht aus zwei Abschlussschichten mit einer Isolierzwischenschicht: Außenschicht aus Dreifachhohlziegeln mit 11 cm Dicke, Wärmedämmung aus Steinwolle gemäß Vorschrift der TA Bau (CTE), Innenschicht aus Gipskartonplatte auf Profilen aus verzinktem Stahl.
Die Fassaden werden auf Grundlage von Rauputz aus Zementmörtel mit einem wetterfesten Dispersionsfarbanstrich in verschiedenen Farbkombinationen abgeschlossen.
Je nach der Art der Terrassen werden sie Einzelpflanzkästen mit verschiedenen Pflanzenarten enthalten, mit gemeinschaftlicher programmgesteuerter Bewässerung.

MAUERWERK UND ISOLATION

Die Trennung zwischen den Wohnungen besteht aus drei Schichten mit Zwischenisolierung: eine Mittelschicht aus Keramikziegel und an jeder Seite eine selbsttragende Fassadenverkleidung aus Gipskartonplatten auf Profilen aus

verzinktem Stahl und Wärme- und Schalldämmung aus Steinwolle.
Die Innenwände der einzelnen Wohnungen werden mit Gipskartonplatten auf Profilen aus verzinktem Stahl ausgeführt, ebenfalls Zwischenisolierung.
Die Innenräume der Wohnungen werden mit Zwischendecken aus Gipskartonplatten auf Profilen aus verzinktem Stahl ausgestattet. Das Hauptbad oder Zweitbad (je nach Wohnungstyp) erhält eine Zwischendecke mit Inspektionsöffnungen aus Gipsplatten mit Sichtmetallprofilen für die Instandhaltung einer eventuellen Klimaanlage.
Die Böden zwischen den Wohnungen verfügen über eine Trittschalldämmung, der Boden im Erdgeschoss über eine Wärme- und Schalldämmung gemäß TA Bau (CTE).

INNENVERKLEIDUNG

Glatter Dispersionsfarbanstrich auf Gipsplatten (*Farbwahl möglich). Die Decken werden mit zwei Schichten weißer Dispersionsfarbe glattgestrichen.

FLIESENBODEN UND KACHELTÄFELUNG AUSSEN

Rutschfester Steingutboden auf Veranden, überdachten und offenen Terrassen und Sonnenterrassen.

FLIESENBODEN UND KACHELTÄFELUNG INNEN

Bodenbelag aus erstklassigem Steinzeug in der gesamten Immobilie. Erstklassige Keramikfliesen in Bädern und Küche im Bereich der Arbeitsplatte (* Auswahl der Wand- und Bodenfliesen ist möglich).

HOLZARBEITEN UND AUSSENVERGLASUNG

Außentüren und -fenster sowie Profile aus farbigem PVC. Balkonschiebetüren im Wohnzimmer mit 2,20 m Höhe. Doppelverglasung mit entfeuchteter Luftkammer, 3+3-12-3+3 in Balkontüren und 4-14-6 in den Fenstern. Rollstores aus Aluminium mit Wärmedämmung, Oberfläche in derselben Farbe wie die Fenster- und Türrahmen in Schlafzimmern und Wohnzimmer.
Terrassen passend zur allgemeinen Gestaltung des Gebäudes, mit leichten Geländern, mit Sicherheitsglas und Metallprofilen ausgestattet.

HOLZARBEITEN UND INNENVERGLASUNG

Gepanzerte Wohnungstür: Außenseite mit anderer Verarbeitung als Innenseite, diese in der gleichen Ausführung wie die Durchgangstüren, Aufbau und Innenrahmen aus Stahl, mit Blockiervorrichtung, doppeltem Sicherheitsschloss und Scharnieren mit Schutz gegen Aufhebeln.
Für Durchgangstüren und Einbauschränke stehen drei Melamin-Ausführungen zur Auswahl (*Melaminfarbton kann kostenlos aus dem Katalog gewählt werden)
Die Einbauschränke haben Schiebe- und/oder Schwenktüren und ein Schubladenelement, eine Kofferablage und Kleiderstange. Je nach Immobilientyp verfügt der Hausflur über einen Schuhschrank.

INSTALLATION UND SANIERUNG

Inneninstallation in der Wohnung mit Kunststoffrohrleitungen aus zugelassenem Material, von der Decke abgehängt.
Ausstattung der Badezimmer:
• Elektrische Fußbodenheizung
• Duschtassen aus Acryl mit integrierter Duschabtrennung.
• Unterputz-Spülkasten
• Erstklassige Armaturen und Sanitäreinrichtungen.

• Waschbeckenschrank im Hauptbadezimmer, Waschbecken mit sichtbaren Siphon im zweiten Badezimmer, beide mit Spiegel und Halogenbeleuchtung.
• Erstklassige Einhebelmischer
Warmwasserbereitung mittels auf dem Dach befindlicher Solarenergieanlage gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. 100-Liter-Boiler in Wohnungen mit zwei Schlafzimmern bzw. 120-Liter-Boiler in Wohnungen mit drei Schlafzimmern.
Belüftung in der gesamten Wohneinheit, künstliche Belüftung in Küche und Bädern.
Wasserhahn auf Sonnenterrassen, Gärten und Loggien.

ELEKTRIK

Jede Wohneinheit verfügt über eine leistungsstarke Elektroinstallation mit 9,2 kW möglicher Leistung (die vertraglich vereinbarte Leistung von 6,9 kW kann auf Wunsch des Kunden erhöht werden). Schalter und Steckdosen renommierter Hersteller. Stromanschluss für elektrischen Badetuchhalter in den Badezimmern.
TV-Buchsen im Wohnzimmer, in allen Schlafzimmern, auf der Veranda, der Terrasse und Sonnenterrasse. RJ45-Datenbuchsen im Wohnzimmer und in allen Schlafzimmern. Die Wohnanlage verfügt über eine interne Infrastruktur für den Zugang zu Breitband-Telekommunikationsdiensten über Glasfasernetz.

Allseitige Außenbeleuchtung im Erdgeschoss.

SCHLOSSEREI

Im Erdgeschoss Schutzgitter an Fenstern und Terrassen- bzw. Balkontüren und in den oberen Etagen, wo ein Zugang vom Korridor aus möglich ist.

KÜCHE

Vollständig möbliert mit Ober- und Unterschränken, ausziehbarer Dunstabzugshaube, Edelstahl-Einzelspülbecken mit Abtropffläche, Arbeitsplatte aus Quarz oder Silestone sowie Vorinstallation für Geschirrspüler.
Durchreiche gleich wie Arbeitsplatte (*Auswahl der Farbe der Küchenmöbel und der Arbeitsplatte und Durchreiche möglich).

GALERIEN

Der Abschluss wird aus lackiertem Stahlblech ausgeführt. Wandverkleidung mit Rauputz aus weißem Zementmörtel. Der Hauswirtschaftsraum ist mit einem Zwischenspeicher für warmes Brauchwasser und mit einer Vorinstallation für Waschtrockner ausgestattet. Stromsteckdose.

KLIMAANLAGE

Vorinstallation für Kalt-Warm-Klimatisierung im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern über Rohranlage. Auf dem Dach wird Platz für die Aufstellung eines zukünftigen Außengeräts gelassen, ebenso in der abgehängten Decke des Hauptbads oder des Nebenbads, je nach Wohnungstyp, für die Anbringung des zukünftigen Innengeräts. (*Option zum Festpreis)

TELEKOMMUNIKATION

Installation von Anlagen für den kostenlosen TV-Empfang in den Sprachen Spanisch, Russisch, Französisch, Englisch und Deutsch. Digitaler HD-Satellitenempfänger in jeder Wohnung. Installation eines WLAN-Routers. Mithilfe eines entsprechenden Decoders ist auch der Empfang von belgischen (flämischen) TV-Kanälen möglich.

Außerdem besteht die Möglichkeit, eine kostenpflichtige Kanalplattform für Fernsehen in skandinavischen und englischen Sprachen zu abonnieren.

WOHNUNGEN IM UNTERGESCHOSS

Abschluss zum Garten durch Mauerwerk und Geländer, Zugang durch Türgitter, programmierte automatische Tropfbewässerung. Erde mit Wurzelführung und oberer Kiesschicht. Zypressenhecke um die gemeinschaftlich genutzten Bereiche herum und als Abtrennung, verfügen über Gartenpflege und programmierte Tropfbewässerung.
Alle haben einen Zugang über ein Türgitter von den Gemeinschaftsbereichen.

Es wird die Möglichkeit geben, die Gärten thematisch zu gestalten (*Option zum Festpreis).

TREPPE UND PORTAL

Die Gebäude sind mit Außenaufzügen ausgestattet, die alle Etagen des Gebäudes mit dem Erdgeschoss verbinden. Die Aufzüge sind mit Stromsparmotoren, automatischen Türen, Überlastschutz, Telefonanschluss, LED-Beleuchtung und barrierefreien Fahrkörben mit Platz für 6 Personen ausgestattet.
Ferner verfügen die Gebäude über Treppen und Gänge außen, die die Wohnungen mit dem Erdgeschoss und mit dem Rest der Wohnanlage über Gehwege verbinden. Alle Gemeinschaftsbereiche der Gebäude werden mit rutschfestem Bodenbelag ausgeführt. Für den Abschluss der Treppenhäuser und Gänge außen für den Zugang zu den Wohnungen werden Ziegelbrüstungen in derselben Oberflächenausführung wie die Fassade sowie.
Die gesamte Wohnanlage wird für Personen mit eingeschränkter Mobilität zugänglich sein.

PARKPLÄTZE

Alle Wohnungen werden Außenstellplätze innerhalb der Wohnanlage haben.
Fahrradabstellplätze und andere technische Lokale werden in die Gestaltung der Wohnanlage integriert werden.

DACHTERRASSE

Die Wohnungen der obersten Etage verfügen über eine private Sonnenterrasse auf ihrem Dach. Ausstattung mit Grill, Warm- und Kaltwasserdusche, Beleuchtung, Stromsteckdose und TV-Anschluss.
Der Zugang zur Sonnenterrasse erfolgt über eine Treppe mit Durchgang zur Wohnung, ausgestattet mit automatischem, schallgedämpftem Dach. Dadurch erhält die Wohnung mehr Licht und Lüftung.

WOHNSIEDLUNG

Die Wohnanlage umfasst 4.700 m², einschließlich der Flächen für Poolstrand, Pool und Whirlpools, Gemeinschaftsbereiche und Grünanlagen. Weitere 2.750 m² sind für oberirdische Stellplätze bestimmt.
Die Wohnanlage verfügt über einen Zentralbereich mit gemeinschaftlichen Gartenanlagen und Freizeitbereichen.
Die verschiedenen Bereiche der Wohnanlage sind untereinander über ein Gehwegnetz verbunden. Die Strecke der Wege folgt sanften Steigungen und vermeidet architektonische Barrieren. Es wurde darauf geachtet, dass sie stets mit Beeten umgeben sind. Das gesamte Erdgeschoss ist für Personen mit eingeschränkter Mobilität zugänglich.
Die Anlage wird drei Eingänge für Fußgänger haben. Davon wird der Haupteingang Zugang über einen automatischen Toröffner verfügen, die übrigen mittels Schlüssels.
Die Zufahrten für Fahrzeuge werden über ein angetriebenes Tor und Fernbedienung verfügen.
Die Wohnanlage wird mit Beleuchtung und Stadtmöbeln ausgestattet und mit verschiedenen Pflanzenarten begrünt, darunter besonders Kräuter, Bodendecker mit Blüten, Palmen und anderen, für das Mittelmeerklima typische Pflanzen.
Alle Gemeinschaftsgartenanlagen sind mit automatischer Bewässerung ausgestattet.
Die Anlage ist vollständig durch Mauer und Metallzäunen eingefriedet.

Verfügt über:
• Bouleplatz.
• Außenspielplatz mit Schaukeln, Rutschen, Wippe; mit Sicherheitsbodenbelag.
• Gemeinschaftlicher WLAN-Internetzugang im zentralen Bereich der Wohnanlage.

POOL

Der Poolbereich umfasst 1.300 m² mit Naturrasen, Duschen, Gartenanlagen und Beleuchtung, mit direktem Zugang von den Gemeinschaftsbereichen aus, rundum eingegrenzt durch ein Metallgeländer. Verfügt über:

• Erwachsenenpool mit 160 m² Wasserfläche, Mosaikfliesen-Verkleidung und Innenbeleuchtung. Er ist mit barrierefreien Zementtreppen für Personen mit eingeschränkter Mobilität und Metalltreppen ausgestattet. Der Schwimmbereich ist mehr als 18 m lang.
• Kinderbecken mit 25m² Wasserfläche, Mosaikfliesen-Verkleidung und Innenbeleuchtung.
• Zwei klimatisierte beleuchtete Whirlpools für 4-5 Personen. Einteilig hergestellt aus thermogeformtem Acryl, mit Haltegriffen aus Edelstahl, ergonomisch geformten Sitzen sowie Wasser- und Luftdüsen.
• Beide Becken sind durch eine Sonnenterrasse verbunden.
• WCs für Pool und Lokal für Aufsichtsperson im tieferliegenden Bereich.

PERSONALISIERUNG DER WOHNUNG

*Die folgenden Endbehandlungen können ohne Mehrkosten entsprechend des Personalisierungskatalogs innerhalb dieser Daten gewählt werden:

• Die Wahl muss vor dem 10. Dezember 2018 mitgeteilt werden.
- Fußbodenbelag in den Innenräumen der Wohnung.
- Fliesenverkleidung Bäder und Küche.

• Die Wahl muss vor dem mitgeteilt werden:
- Oberflächen von Möbeln in der Küche. 30-01-2019
- Arbeitsplatte in der Küche. 10-02-2019
- Innendurchgangstüren, Türen der Einbauschränke. 10-02-2019
- Anstrich der Innenwände.15-03-2019

**Sämtliche Immobilien verfügen gemäß den Bestimmungen des spanischen Baugesetzes 38/99 vom 5. November (Ley de Ordenación de la Edificación - LOE) über eine zehnjährige Garantie bezüglich grundlegender Baumängel. Nach Erachten des technischen Teams können die oben genannten Materialien durch andere Materialien mit einer ähnlichen oder höheren Qualität ersetzt werden.

Solicita información en la oficina de venta TM más cercana a tu domicilio o ponte en contacto con nosotros en el teléfono **902 15 15 12** o en la dirección de email **comercial@tmgrupoinmobiliario.com**

TM GRUPO INMOBILIARIO